



LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

… UN AN APRÈS

ATELIER D'INFORMATION DU 6 JUIN 2013

FORUM DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

AGENCE SAVOYARDE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D' AIDE AUX COLLECTIVITES
8, avenue Jean Jaurès 73000 CHAMBERY - Tél 04 79 68 53 00 - Fax 04 79 68 53 29 - asadac@asadac73.com - www.asadac73.com

SOMMAIRE



A. Quelques rappels

1. La réforme de 2011

→ ***Une nouvelle boîte à outils à l'horizon 2015***

- **La taxe d'aménagement (TA) en substitution à :**
  - ~~*La taxe locale d'équipement*~~
  - ~~*La taxe départementale pour le financement des CAUE*~~
  - ~~*La taxe départementale des espaces naturels sensibles*~~
  - ~~*La participation pour aménagement d'ensemble*~~
  - ~~*La participation pour raccordement à l'égout*~~
  - ~~*La participation pour non réalisation d'aires de stationnement*~~
  - ~~*La participation pour voirie et réseaux*~~
  - ~~*Le versement pour dépassement du plafond légal de densité*~~

- **Le versement pour sous-densité (VSD)**

- **Le projet urbain partenarial (PUP)**

- **La participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)**

- **La participation en zone d'aménagement concerté (ZAC)**



A. Quelques rappels

2. Une évolution complémentaire : la PAC

→ **La suppression de la participation pour raccordement à l'égout (PRE) par la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC)**

Depuis le 1er juillet 2012, la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC) est due par les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public :

- **constructions nouvelles,**
- **les extensions d'immeubles existants générant des rejets d'eaux usées supplémentaires,**
- **constructions préexistantes lors de la mise en service du réseau public.**



2. UNE ÉVOLUTION COMPLÉMENTAIRE : LA PAC

La PAC est cumulable avec la taxe d'aménagement :

- si cette dernière reste inférieure à 5 %.

- en cas de majoration, si aucun élément d'assainissement n'est intégré dans le programme des équipements publics justifiant la majoration.

De même, la PAC est cumulable avec un PUP, une ZAC ou une PVR si aucuns travaux d'assainissement ne sont financés par ces participations.

Le fait générateur de la PAC est la demande de raccordement et non plus le permis comme pour la PRE, en conséquence, le pétitionnaire n'a pas de visibilité sur ses obligations contributives.



B. La taxe d'aménagement

1. Les règles de base et l'évolution du dispositif

- *Les principes de la TA*

✓ **Une taxe répartie en 2 parts :**

▪ **locale (communale et intercommunale) : taux de 1 et 5 %, (voire jusqu'à 20 %)**

▪ **départementale entre 0 et 2,5 %.**

✓ **Une taxe sur les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, et sur l'installation ou aménagement de certains équipements (stationnements, campings, piscines, éoliennes, …)**

✓ **Un système comprenant :**

▪ **des abattements obligatoires**

▪ **des exonérations obligatoires et facultatives.**



B. La taxe d'aménagement

1. Les règles de base et l'évolution du dispositif

- ***Le calcul de la TA***

ASSIETTE X VALEUR X TAUX

Surface de plancher « taxable »

Valeur forfaitaire par m² de surface de plancher et par aménagement

Fixé par les collectivités

- Une maison individuelle de 150 m² à un taux communal de TA 3 % + un taux départemental à 2,5 % = une taxe de ~ 3 980 € (dont ~ 2 100 € pour la commune)



B. La taxe d'aménagement

1. Les règles de base et l'évolution du dispositif

- *Les dernières évolutions du dispositif*

✓ **La réévaluation du montant forfaitaire au m²/surface de plancher de 693 €/m² en 2012 à 724 €/m² en 2013.**

✓ **La création d'une nouvelle exonération facultative (en tout ou partie) portant sur les stationnements :**

- **Les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux bénéficiant de prêts PLUS, PLS ou PSLA, et ne bénéficiant pas de l'exonération totale ;**

- **Les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles.**

Objectif : favoriser la création de stationnements intégrés aux bâtiments et ne pas consommer trop d'espaces naturels.



B. La taxe d’aménagement

2. Les leviers d’action

- ***La sectorisation***

Si l’ensemble du territoire communal doit être couvert par une TA, celle-ci peut être différente selon les secteurs de la commune

Liberté en nombre de secteurs et en modulation des taux entre 1 % et 5 %, même si des précisions sur « le pourquoi » sont utiles.

Intérêt : adapter le taux aux caractéristiques de certaines zones plus ou moins équipées.

NB : Cette sectorisation éventuelle doit être annexée au document d’urbanisme en vigueur.



B. La taxe d'aménagement

2. Les leviers d'action

- *La majoration*

Une majoration sectorielle du taux communal peut aller au-delà des 5 % et jusqu'à 20 %.

Cette majoration n'est possible que sur un secteur précis où un aménagement demande des travaux substantiels de voirie / de réseaux, ou la création d'équipements publics généraux.

Besoin d'une délibération motivée justifiant la majoration du taux et précisant la fraction des coûts d'équipements publics.



B. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

- ***La majoration / mode d'emploi***

→ **fixer le périmètre d'aménagement**

ex : zone AU d'un PLU

→ **évaluer les surfaces de plancher taxables potentielles**

ex : Surface de 2,5 ha pouvant accueillir 100 logements pour l'habitat principal avec 20 % de logement sociaux exonérés de TA, soit 7 600 m² (yc 1 stationnement intérieur/log) + 1 stationnement extérieur/log

→ **déterminer les coûts d'aménagement des équipements publics (étude technique).**



B. LA TAXE D’AMÉNAGEMENT

- *La majoration / exemple*

→ **déterminer la part des coûts imputables à la zone et en déduire un montant global de recette attendu**

Objet	Montant en €/HT	Imputabilité et proportionnalité
Réseau d’assainissement	20 000	
Réseau d’eaux pluviales	85 000	
Réseau d’eau potable	65 000	
Réseau électrique / com.	20 000	
Voirie	100 000	
Frais d’étude et divers	50 000	
Total	340 000 €	307 500 €



B. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

- ***La majoration / exemple***

→ **calculer le taux permettant de recouvrir le montant déterminé :**

- **7 600 m² taxable**
- **abattement de 50 % car résidence principale, donc valeur de 362 €/m² de surface de plancher**
- **100 places de stationnement extérieures à 2 000 €/place**
- *prise en compte des 3 % de frais de gestion de l'Etat*

→ ***Taux majoré de 10,8 %.***



B. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

2. LES LEVIERS D'ACTION

- *Les exonérations facultatives*

Catégories de constructions	Locaux bénéficiant de l'exonération	Conditions de l'exonération
Logements sociaux	Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant du taux réduit de TVA	
Résidence principale	Locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ	Dans la limite de 50 % de leur surface excédant 100 m²
Locaux industriels et commerciaux	Locaux à usage industriel et leurs annexes	
	Locaux de commerces de détail	Surface de vente < 400 m²
Monuments historiques	Immeubles classés ou inscrits	
Stationnement	Logements aidés ou collectifs	



B. La taxe d'aménagement

3. Situation en Pays de Savoie

- *Quelques chiffres …*

	Haute Savoie	Savoie
TLE	1 081 455 m² taxés	528 584 m² taxés
	Taux moyen 3,55 %	Taux moyen 3,07 %
	17 650 414 € liquidés	7 703 311 € liquidés
TSE	0 €	3 832 472 €
TDENS	8 729 123 €	2 558 825 €
TDCAUE	1 470 413 €	0 €



B. La taxe d'aménagement

- **En Haute-Savoie, toutes les communes ont une TA, avec une moyenne de 4,12 %** (Taux départemental de 2,5 %)

Taux des communes de Hte Savoie

3%

25%

52%

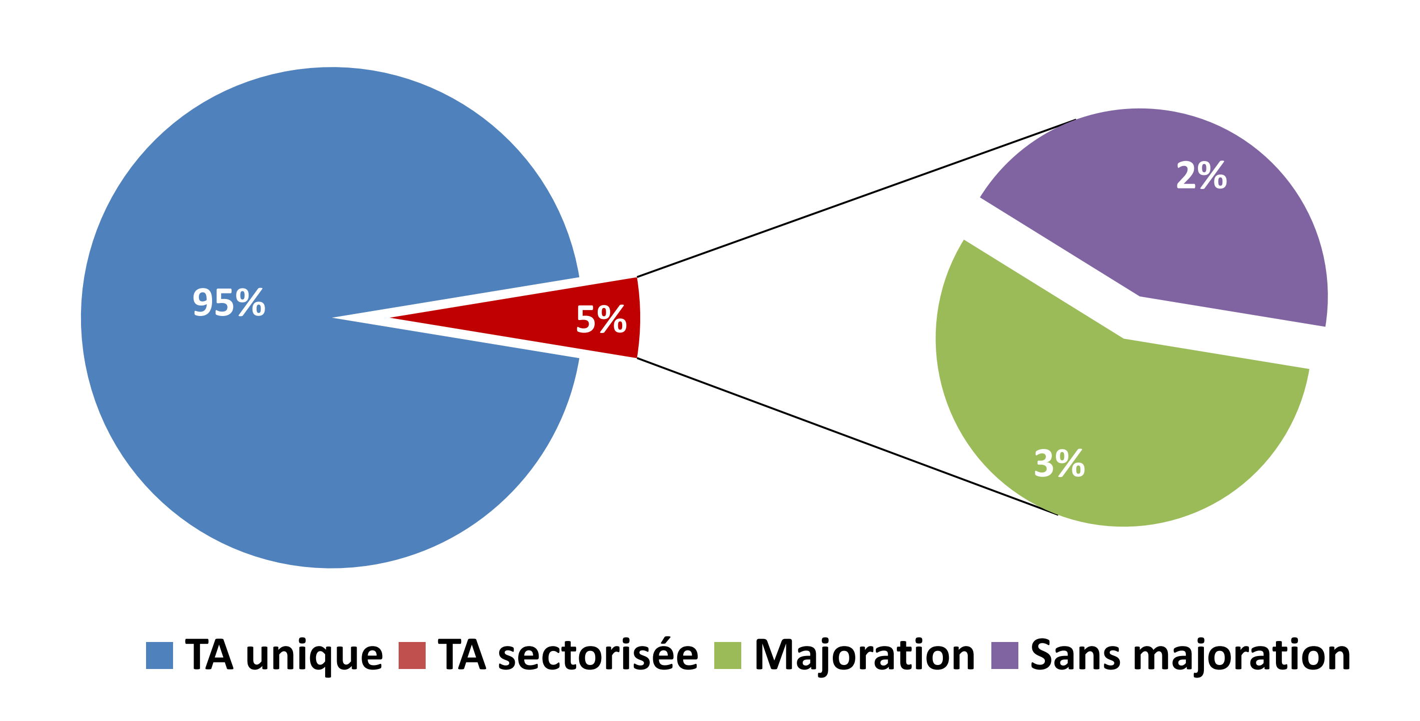
20%

5% | entre 3 et 5% | entre 1,5 et 3% | moins de 1,5%



B. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

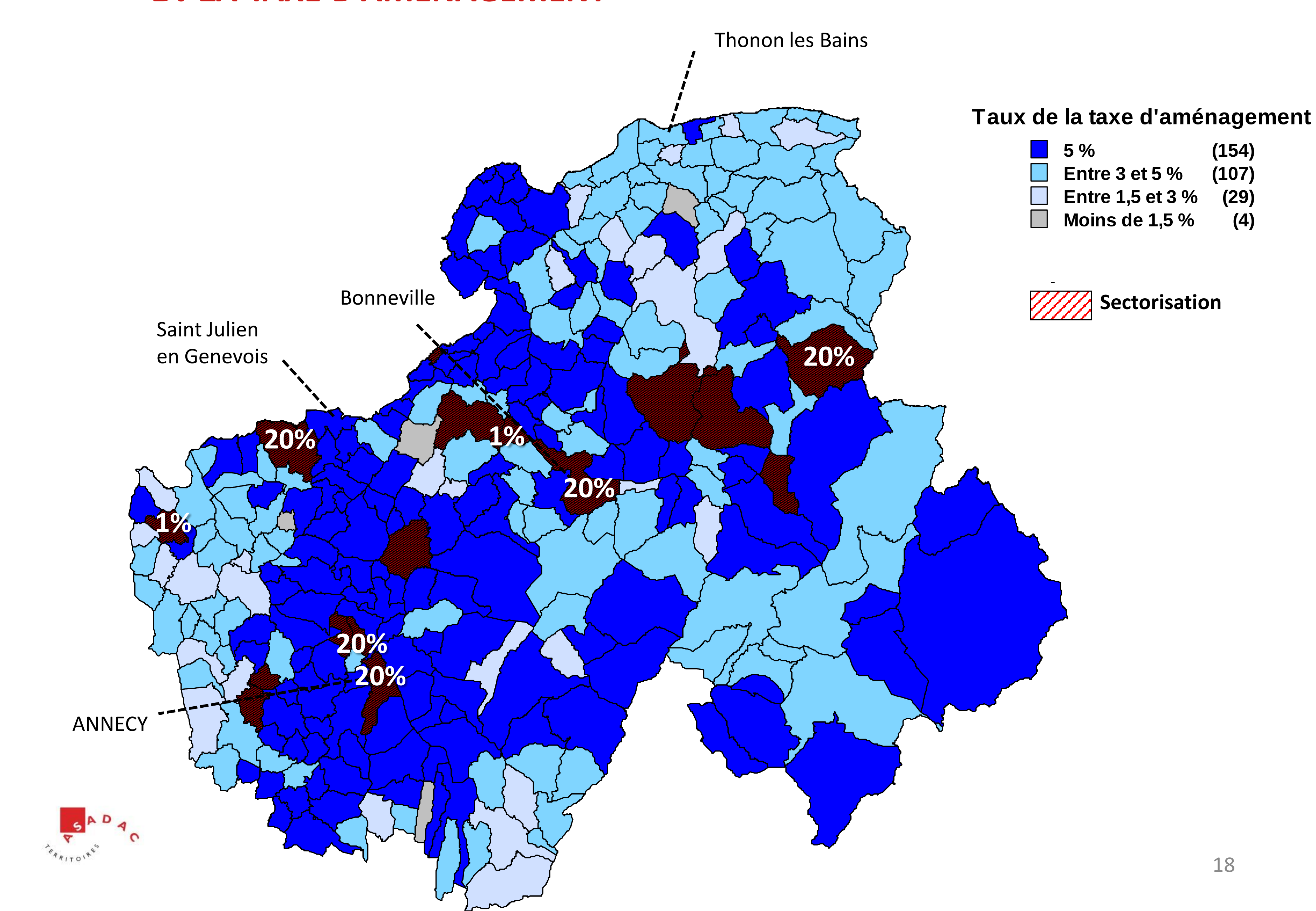
- Une sectorisation et une majoration peu courantes



16 communes ont sectorisé leur TA et seulement 9 l'ont majorée !

ASADAC TERRITOIRES

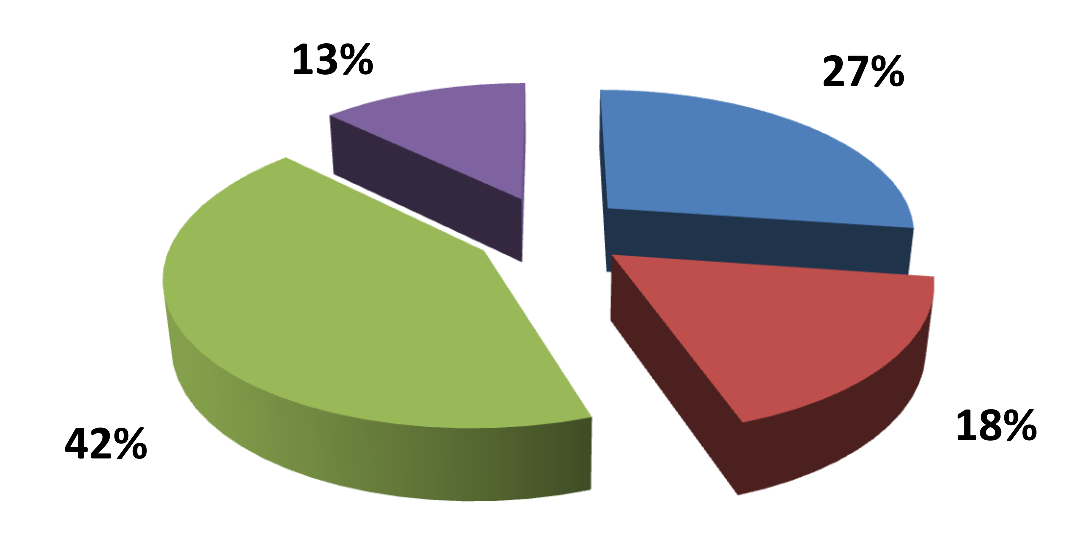
B. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT



B. La taxe d'aménagement

-**En Savoie (données 2012), 97 %* des communes avaient une TA, avec une moyenne de 3,21 %** (Taux départemental de 2,5 %)

Taux des communes de Hte Savoie

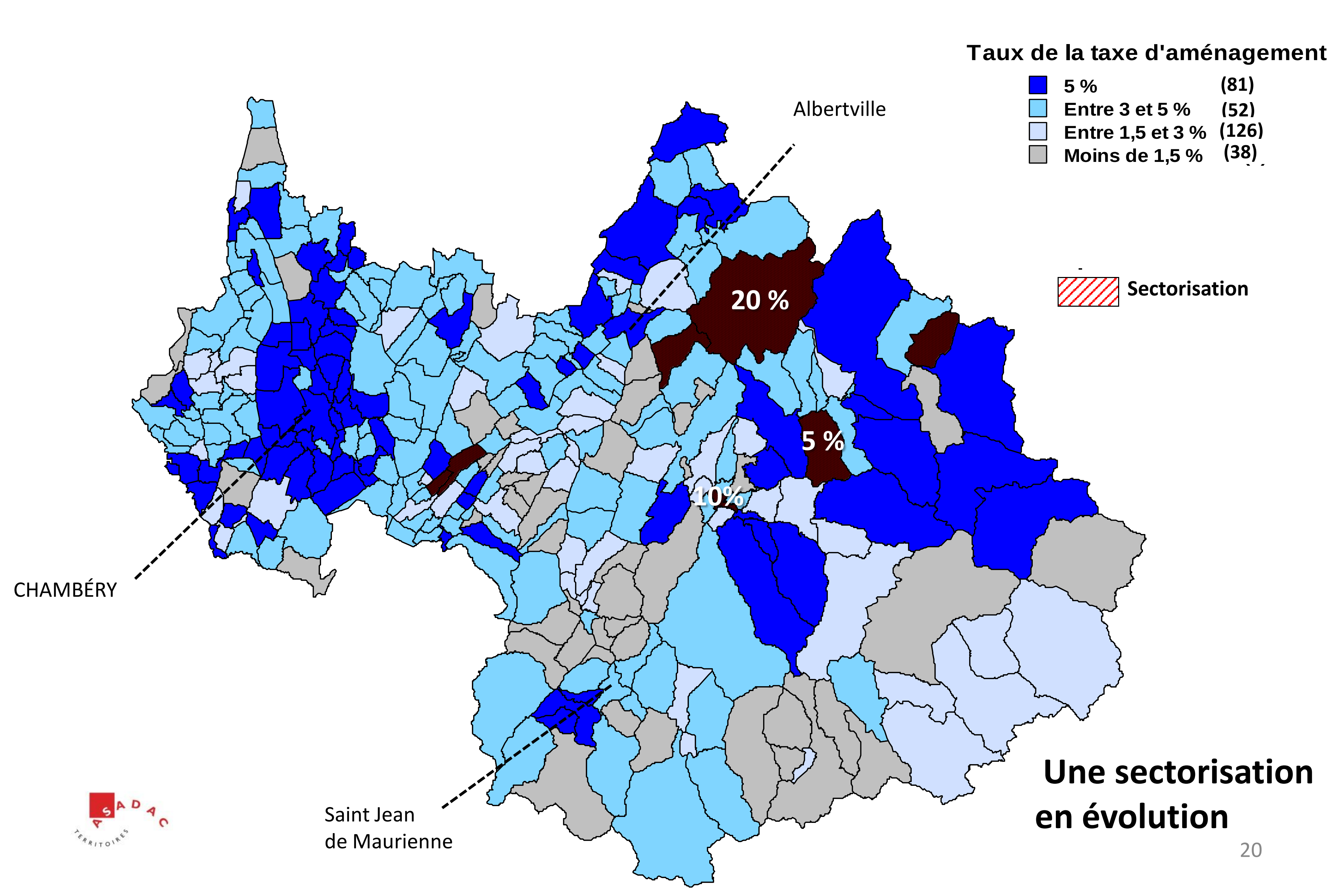






* = 26 communes de plein droit 1 % faute de délibération

B. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT



C. Les autres outils

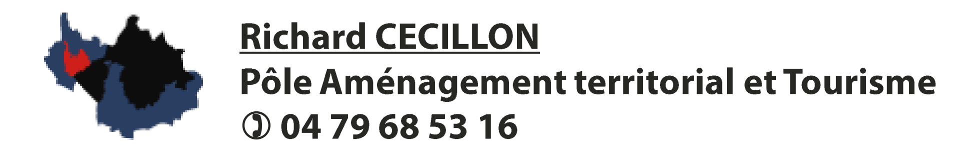
- **Versement pour sous-densité (VSD)**
- **Projet urbain partenarial (PUP)**
- **Zone d'aménagement concerté (ZAC)**
- **Participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)**
- **Taxes sur cession de terrain nus devenus constructibles**





MERCI DE VOTRE ATTENTION

Le support de cette présentation sera téléchargeable sur le site internet www.maires74.asso.fr


Richard CECILLON
Pôle Aménagement territorial et Tourisme
✆ 04 79 68 53 16

AGENCE SAVOYARDE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D' AIDE AUX COLLECTIVITES
8, avenue Jean Jaurès 73000 CHAMBERY - Tél 04 79 68 53 00 - Fax 04 79 68 53 29 - asadac@asadac73.com - www.asadac73.com